

京岡建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段三小段258地號等45筆(原46筆)土地都市更新事業計畫案」公聽會發言要點

壹、時間：民國114年9月19日（星期五）下午4時30分

貳、地點：臺北市南港區南港區民活動中心

（臺北市南港區市民大道8段367號2樓）

參、主持人：臺北市都市更新處楊祖恩股長

肆、出列席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：張彤雲

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由京岡建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段三小段258地號等45筆(原46筆)土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，

發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做10分鐘事業計畫簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

- (一) 如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內
- (二) 原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

二、所有權人—曾○○先生（296、298地號土地）：

- (一) 看來我們這個案子將來會再更換實施者，若更換實施者我們需要重新簽同意書嗎？後接的實施者，他所承擔的責任是不是跟前面的都一樣？
- (二) 以前參加自辦都更說明會時，內容與送交政府的都更文件並不一致。建議實施者在送交政府文件時，應同步提供一份予所有權人，以避免資訊落差。本案直到公開展覽後，才發現當初說明會內容與現今版本差異甚大。
- (三) 關於公開展覽資料的正確性，是否具有法定效力？若資料出現錯誤，是否仍具法律效力？例如：簡報第22頁，四、五樓戶數實為21戶，卻誤載為26戶；另施工進度應以月為單位，但資料中卻出現小數點（如7.3個月），導致無法對應天數。施工進度攸關利息與保險費率，錯誤數據將直接影響所有權人權益，因此公展資料必須嚴謹正確。
- (四) 第一次公展資料中，合法建物的拆遷補償金額明顯高於此

次版本。目前補償標準甚至低於違章建物，差距達2至3倍。依此次資料估算，每戶合法建物的補償金額至少減少約70萬元，影響權益甚鉅，承辦單位應更嚴謹細心，不能將所有權人的權利視為兒戲。

(五) 今日公聽會臺上報告應為實施者，而非規劃單位，為什麼回應都是規劃單位回應。若將來需重新簽署同意書，補償條件將成為所有權人是否支持的關鍵。現況顯示，違章建物補償金額竟高於合法建物2倍以上，前者可達一億多元，而合法建物僅四、五千萬元。此不合理現象，將導致所有權人權益受損。第一次公展提供的數字相對有利，如今卻以條件不再適用為由調降。若所有權人繼續簽署同意，實際承擔損失的將是地主，而非實施者。因此，實施者應秉持用心與誠信，提前完整說明，避免再次發生爭議。

(六) 本案涉及100位所有權人，最終規劃建築為240戶，如每人配置一戶，也就是100戶。超出部分的戶數如何分配？其去向及分配原則應公開透明，讓所有權人清楚知悉。權利分配完後，不論建物或土地，基本價值與剩餘戶數應公開揭示，而非僅由實施者掌握名單。唯有資訊完全透明，才能保障所有權人的知情權與公平性。

三、所有權人一謝○○先生（293地號土地）：

(一) 本案仍使用104年的資料提供給所有權人，卻未同步更新至114年的資料，導致資訊模糊不清。以 RC 建築費用為例，目前每坪僅列11萬多元，明顯不足。由於本案採取權利變換方式，未來費用將由所有權人共同承擔，因此相關數據必須正確透明，不能以模糊方式規避。

(二) 關於更換面積的計算方式並不清楚。過去曾說「1坪換4坪」，

如今卻變為僅2.9至3.3坪，其他差額不明。再者，目前文件中記載 SRC 建築費用為每坪25萬多元，但市場行情已達35至40萬元，未來追加費用仍將由所有權人分攤。既然大家普遍認同行情價35至40萬元，就應以此為依據，而非繼續沿用過低數字。此處尚須明確說明：總面積是多少，以及114年的實際費用數據。

- (三) 關於存證信函的寄送單位，應確認寄送至何處。是否需直接寄至「都市更新處」作為正式紀錄，請予明確回覆，以利所有權人行使權益。

四、規劃單位—城邑策略都市更新股份有限公司(黃健峯經理)：

- (一) 本案實施者為京岡建設，地主與京岡建設簽署同意書具法律效力。若未來確定更換實施者，則新舊實施者須辦理法院公證並重新象地主簽署同意書，才能向主管機關申請變更事業計畫，完成變更實施者。
- (二) 計畫書內容確實仍有疏漏，後續會再加強改進與查核。關於實施進度之時程出現小數點的情形，係依提列總表更新期間計算，為地下層每層2.5個月、地上層每層1.2個月，因此才會計算出小數點。
- (三) 拆遷補償費用降低原因，係因早期財務計畫採用104年臺北市公共工程補償單價作為評估依據，目前則改由估價師依實際情況估算金額。後續也會請估價師再次檢視，確保補償數據合理並符合真實情況。
- (四) 相關資訊之更新須由實施者與地主充分溝通。如地主有資料需求，將請實施者提供，以確保資訊一致，避免認知差

異。

- (五) 占有他人土地舊違章建物的補償依政府規定設有上限(依據事業計畫報核日臺北市平均居住樓地板平均水準定之)，並依測量面積計算補償上限(本案為96平方公尺)。本案安置方式採「現金補償」，本案所列之補償金額為暫定數據，並非最終核定金額。實際補償金額仍須經違章戶同意並依本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，方可確認。倘違章戶未同意該補償金額，將依房屋之殘餘價值予以補償。由於本案推動違章戶亦必須先完成搬遷，後續工程才能進行，因此才會設置這項補償機制。
- (六) 實施方式採「權利變換」，因此戶數的換算並非一對一，例如100戶地主可能需滿足分配至150戶單位，才能符合權利人價值，不過這部分需於下一階段(權利變換階段)再行確認。目前的階段重點在於確認獎勵值與建築設計，實際的分配數字要等到評價基準日(權變報核前六個月)，才能準確說明。

五、宏大不動產聯合估價師事務所－陳奕壬估價師：

每個案件在進入權利變換階段時，通常會涉及拆遷補償費與安置費。安置費的性質主要是租金補貼；至於拆遷補償費，則是針對現況建物本身的屋體部分，依據成本概念進行評估。計算方式會參考總表，包含房屋的結構型式、樓層興建的單價，並依屋齡折算相應的折舊率，再換算出每坪的成本單價，最後乘以建物面積，即為財務費用。相關數據未來將在報告書中詳細揭露，並經過審議會審查，於權利變換時也會再次公開說明。

六、學者專家—鄭凱文委員：

- (一) 本案自報核以來已歷經十年，期間也隨著法律規範與市場條件有多次變動，包含單價計算等議題。因此，仍需實施者持續善盡與地主溝通協調的責任。目前本案僅處於事業計畫階段，主要任務是確認建築設計內容。由於基地內新福宮占有相當比例的土地持分，因此設計方案的調整必須獲得新福宮的確認，才能確保案件的穩定推進，避免爭議導致反覆審查。
- (二) 關於事業計畫中的容積獎勵，本案除了申請都市更新的容積獎勵外，亦同時申請老舊公寓更新專案的獎勵，因此爭取到的獎勵值高達八成以上。相關法令的依據與適用將完整揭載於計畫書中，並送交審議會由專業委員進行審查與決議，最終是否核准仍需經過完整程序確認。此階段最重要的工作，就是確定建築設計內容及容積獎勵的合理性與合法性。同時，也要再次懇請實施者團隊持續與居民保持良好的溝通與協調，對居民的意見耐心傾聽、積極回應，讓本案能夠順利並圓滿地推動。

七、臺北市都市更新處—楊祖恩股長：

- (一) 有關更新處的聯絡地址，請依公文所載：「臺北市南京東路三段168號17樓」。相關文件可直接寄送至更新處，並請副本送達實施者。
- (二) 本案之實施者為京岡建設。先前回覆係由受其委託之規劃單位代為說明。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意

見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午5時10分）